



Ekonomisk Plan För Brf. Gruvgården I Ramundberget

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänt	2
2. Beskrivning av fastigheten.....	3
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
4. Försäkring och konsumentskydd	5
5. Finansieringsplan	5
6. Beräkning av föreningens årliga kostnader	6
7. Beräkning av föreningens årliga intäkter.....	7
8. Ekonomisk Prognos	8
9. Känslighetsanalys	9
10. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.....	10
11. Särskilda förhållanden	11

Registrerat av Bolagsverket 2011-07-18



1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen Gruvgården I Ramundberget med orgnr. 769622-7276 registrerades 2011-02-15. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen kommer att förvärva fastigheten Funäsdalen 42:233 i Härjedalens kommun. Fastigheten kommer att införskaffas genom förvärv av Calico nr 7283 AB, 556840-2332 innehållande fastigheten. Fastigheten överläts till BRF Gruvgården genom underprisöverlåtelse från Calico nr 7283 AB. och skattemässigt ansk. värde för fastigheten uppgår efter förvärvet till 2 800 000 kr.

De sammanlagda kostnaderna för införskaffande av fastigheten, inklusive köpet av bolaget samt nybyggnadskostnad och försäljning uppgår till 53 685 000 kr (inkl. likviditetsreserv och avgifter).

I enlighet med vad som stadgats i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Förutsättningar för registrering av föreliggande ekonomiska plan föreligger således i enlighet med 1 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:614).

Beräkning av föreningens årliga driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

I månadsavgiften ingår kostnader för vatten, avlopp, tappvarmvatten samt uppvärmning av lägenhet.

Entreprenadkontrakt kommer att tecknats på totalentreprenad till fast pris utan index.

Tidpunkt för första upplåtelse samt inflyttning sker efter godkänd slutbesiktning



2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning

Funäsdalen 42:233

Adress

840 97 Bruksvallarna

Kommun

Härjedalens kommun

Tomtareal

Ca: 4 200 kvm

BRA

1400

Taxeringsvärde byggnad

Beräknat till 3 239 000 kr

Taxeringsvärde mark

Beräknat till 280 000 kr

Gemensamma anläggningar:

Antalet parkeringsplatser i föreningen kommer att uppgå till 20 stycken

Det totala antalet motorvärmare i föreningen kommer att uppgå till 20 stycken.

Gemensam TV-antennanläggning för samtliga lägenheter.

Fastigheten får eget andelstal (avlopp med tillhörande anordningar) samt väg.

**Kortfattad byggnadsbeskrivning bostadshus**

Antal vån	2
Grundläggning	Platta på mark med sockelelement och underliggande isolering
Stomme	Prefabricerade ytterväggar med panel
Lägenhetsskiljande vägg	Prefabricerad
Innerväggar	Platsbyggda
Lägenhetsskilj. Bjl.	Prefabricerade element
Yttertak	Prefabricerade trätakstolar med råspont och papp som ytskikt
Fönster	Träfönster-superenergiglas
Ytterdörrar	Trä fabriksbehandlad
Balkong/entrétrappor	Trä platsbyggda
Uppvärmning	Närvärme via lokal fastbränsleanläggning
Ventilation	TF aggregat med återvinning i varje lgh
Golvbeläggningar	Våtrum-kakel/klinker, hall klinkerruta övrigt Ekparkett
Mark	Körytor grus, övrigt befintligt slänter grovplaneras



201107147557

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Kostnader för föreningens förvärv	18 785 000
Nybyggnadskostnad	34 300 000
Kostnader för försäljning	500 000
Likviditetsreserv	100 000
Summa slutgiltig anskaffningskostnad	53 685 000

4. Försäkring och konsumentskydd

- Fastigheten är försäkrad under byggtiden genom totalentreprenaden. När entreprenaden godkänns vid slutbesiktning kommer styrelsen att teckna en fullvärdesförsäkring.
- Därutöver finns en 10-årig byggfelfsförsäkring.
- Föreningens hus omfattas även av en tvåårig garanti som löper två år från slutbesiktning.

5. Finansieringsplan

Lån år 1	8 000 000
Insatser	45 685 000
Summa finansiering	53 685 000



6. Beräkning av föreningens årliga kostnader

➤ År 1 - Kapitalkostnader

Kapitalslag	Räntesats	Belopp
Räntekostnad år 1	4%	320 000
Summa		320 000

➤ Sammanställning av föreningens bedömda årliga kostnader år 1.

Rubriker	År 1
Ränta enligt ovan	320 000
Summa kapitalkostnader	320 000
Avskrivning enligt 48 § i föreningens stadgar	34 300
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt 48 § i föreningens stadgar	20 000
Summa avsättningar och avskrivningar	54 300
Fastighetsförsäkring	27 000
Ekonomisk förvaltning	20 000
Snöröjning, sandning mm.	20 000
Renhållning omfattar tömning av sopor	10 000
Arvoden för revisor	15 000
Vatten & avlopp	60 000
Oförutsedda kostnader, reparationer mm.	10 000
Fastighetsel	20 000
Kabel-TV	10 000
Värme	120 000
Summa driftkostnader	312 000
Summa:	686 300



7. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadslägenheternas andelstal samt debitering av el för respektive bostadsrättslagenhet.

Intäkter	År 1
Årsavgifter	686 300
Summa intäkter	686 300



8. Ekonomisk Prognos

EKONOMISK PROGROS

År	1	2	3	4	5	6	11
Intäkter							
Årsavgifter	686 300	771 225	815 940	820 962	865 435	870 565	898 426
Summa intäkter	686 300	771 225	815 940	820 962	865 435	870 565	898 426
Kostnader							
Räntekostnad	320 000	398 285	436 227	434 341	471 768	469 710	459 420
Avskrivning	34 300	34 300	34 300	34 300	34 300	34 300	34 300
Avsättning	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Driftskost	312 000	318 240	324 605	331 097	337 719	344 473	380 326
Summa kostnader	686 300	771 225	815 940	820 962	865 435	870 565	898 426
Resultat							
Återförda avsättningar	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Återförd avskrivning	34 300	34 300	34 300	34 300	34 300	34 300	34 300
Amortering	-34 300	-34 300	-34 300	-34 300	-34 300	-34 300	-34 300
Betalningsnetto	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Kassa	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Skattepl. överskott	0	0	0	0	0	0	0
Acumulerad avsättning till reparationsfond	20 000	40 400	61 208	82 432	104 081	126 162	243 374

Taxeringsvärde

Diverse variabler

Låneskuld år	8 000 000	7 965 700	7 931 400	7 897 100	7 862 800	7 828 500	7 657 000
Total BRA	1 400	1 400	1 400	1 400	1 400	1 400	1 400
Låneränta	4,00%	5,00%	5,50%	5,50%	6,00%	6,00%	6,00%
Sparränta	1,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Avskrivningsprocent	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
Avsättning	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Beräknad inflationstakt	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%



9. Känslighetsanalys

Årsavgift / kvm & år

Dagens inflationsnivå och:

Ar	1	2	3	4	5	6	10
Dagens räntenivå	490	551	583	586	618	622	638
Dagens räntenivå +1%	490	494	554	558	562	622	638
Dagens räntenivå +2%	547	608	554	615	618	678	692

Dagens räntenivå och:

Ar	1	2	3	4	5	6	10
Dagens inflationsnivå +1%	492	553	585	589	621	624	640
Dagens inflationsnivå +2%	495	555	587	591	623	627	643

Analysens beräkningar vad avser räntenivåer, utgår från kända förhållanden vid tidpunkten för när planen upprättades och att antagna förändringar har inträffat när lånen slutligt placeras.

Analysens beräkningar vad avser inflationsnivåer utgår från att summan av föreningens driftkostnader förändras med angiven inflationsprocent som är konstant under kalkylperioden.



10. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.

Nedan lämnas en specifikation över samtliga ytor, andelstal, insatser mm.

Lgh	BRA	RoK	Balkong	Markyta	Andelstal	Insats	Årsavg	Månadsavg
1:11	70	4		1	0,050	2 295 000	34 315	2 860 -
1:12	70	4		1	0,050	2 295 000	34 315	2 860 -
1:21	70	4	1		0,050	2 695 000	34 315	2 860 -
1:22	70	4	1		0,050	2 695 000	34 315	2 860 -
2:11	70	4		1	0,050	2 195 000	34 315	2 860 -
2:12	70	4		1	0,050	2 195 000	34 315	2 860 -
2:21	70	4	1		0,050	2 450 000	34 315	2 860 -
2:22	70	4	1		0,050	2 450 000	34 315	2 860 -
3:11	70	4		1	0,050	2 195 000	34 315	2 860
3:12	70	4		1	0,050	2 195 000	34 315	2 860
3:21	70	4	1		0,050	2 450 000	34 315	2 860
3:22	70	4	1		0,050	2 595 000	34 315	2 860
4:11	70	4		1	0,050	1 950 000	34 315	2 860
4:12	70	4		1	0,050	1 950 000	34 315	2 860
4:21	70	4	1		0,050	2 295 000	34 315	2 860
4:22	70	4	1		0,050	2 295 000	34 315	2 860
5:11	70	4		1	0,050	1 950 000	34 315	2 860
5:12	70	4		1	0,050	1 950 000	34 315	2 860
5:21	70	4	1		0,050	2 295 000	34 315	2 860
5:22	70	4	1		0,050	2 295 000	34 315	2 860
	1400		10	10	1,000	45 685 000	686 300	57 192



11. Särskilda förhållanden

1. För nyttjande av lägenhet under perioden som föreningen ej har förvaltningsansvaret skall hyra utgå med belopp enligt årsavgift ekonomisk plan.
2. Fram till dess att styrelsen har upprättat underhållsplan för fastigheten, avsätts ett belopp om 20 000 kr per år + beräknad inflationstakt till fond för yttre underhåll.
3. Årsavgifter skall erläggas månadsvis i förskott.
4. Förbrukningsavgifter för hushållsel debiteras bostadsrättsinnehavare direkt av föreningen. Debitering sker då utifrån faktisk förbrukning.
5. Den till lägenhet hörande mark skall upplåtas med bostadsrätt, vilket innebär att bostadsrättsinnehavare ansvarar och bekostar skötseln. Övriga ytor sköts av föreningen gemensamt och styrelsen förvarar en situationsplan där ytorna är markerade.
6. Bostadsrättsinnehavare bör ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
7. Nybyggda bostadshyreshus är befriade från fastighetsavgift de första fem åren, och får halv avgift de därpå följande fem åren. Efter år tio så beläggs full fastighetsavgift. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp på 1 200 kr för varje bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,4 % av taxerat värde för bostadsbyggnaden och tillhörande bostadsmark. 1200 indexuppräknas och är 2011 1302 kr.

Datum 21/6-2011

Bostadsrättsföreningen Gruvgården I Ramundberget

Martin Jönsson

Andreas Mårtensson

Philip Flacké

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Gruvgården I Ramundberget*, organisationsnummer 769622-7276, i Härjedalen kommun, får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

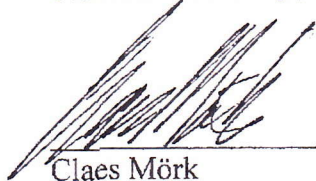
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

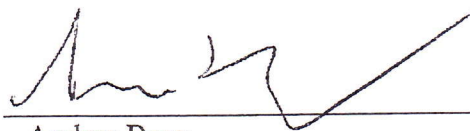
Ekonomisk plan från 2011
 Stadgar
 Registreringsbevis
 Beräkning av taxeringsvärde
 Entreprenadavtal, *utkast*
 Avtal, aktieöverlåtelse, *utkast*
 Garantiavtal
 Skuldebrev, Stadshypotek
 Värmeleveransavtal

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3:2, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.

Stockholm 2011-07-06



Claes Mörk
Jur.kand.



Anders Berg
Jur.kand.

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående planer.